

**Donaustadt-LIEBE hegen! Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung
mit ruhiger Loggia in toller Lage kaufen**



Objektnummer: 464

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markomannenstraße 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,25 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	394.800,00 €
Betriebskosten:	348,76 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Axel Bernd-Kostner

Kostner Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

T 0660 4747840

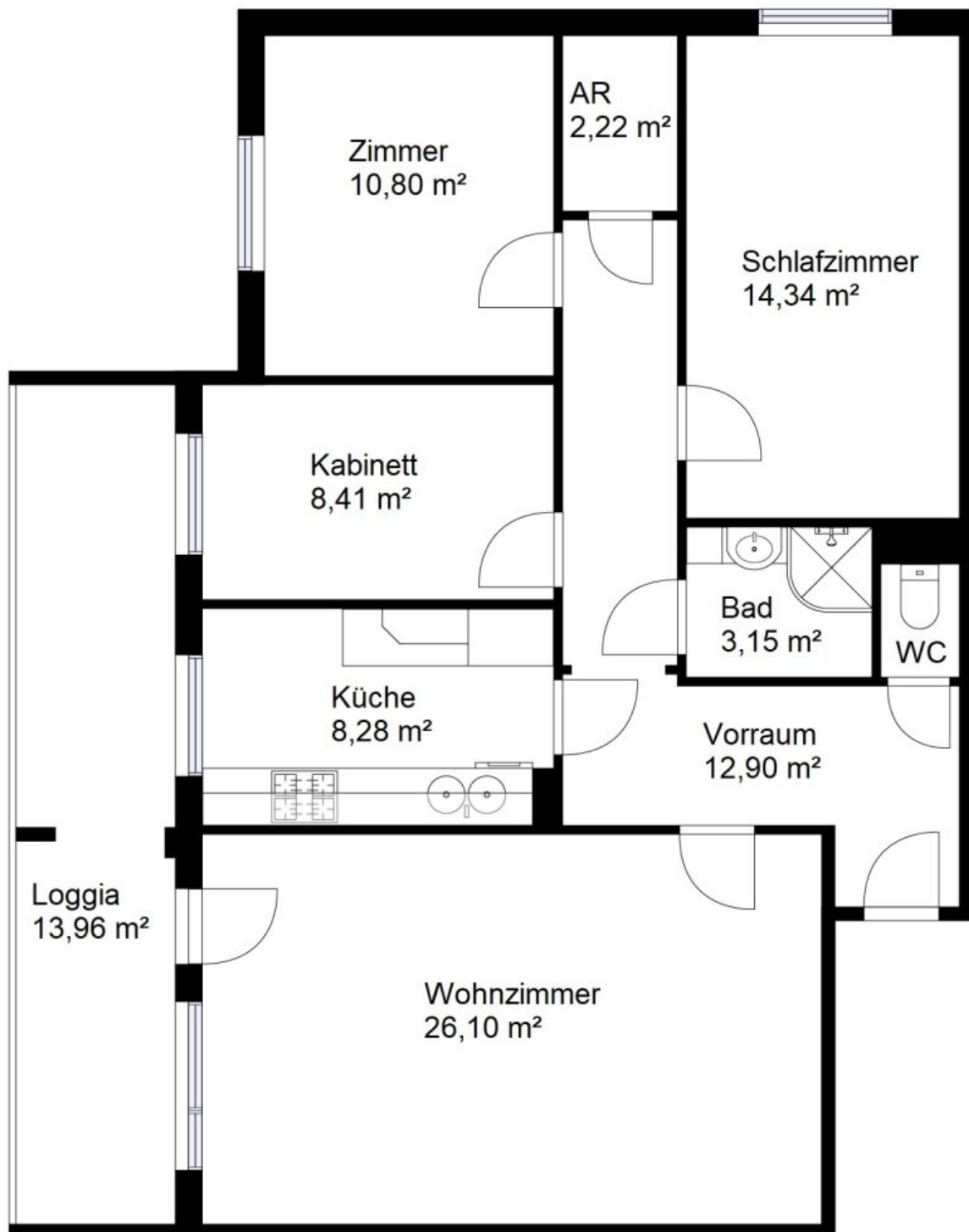
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

*Schlägt Ihr Herz höher, wenn Sie an ein abwechslungsreiches Leben nördlich der Donau denken? Kein Wunder! Denn im größten Bezirk Wiens genießt man nicht nur die vielen Vorzüge „Transdanubiens“, sondern ist „jenseits der Donau“ auch noch hervorragend an die Innenstadt angebunden. Und unweit der kulinarischen und erlebnisreichen Verlockungen der Alten Donau sowie den wunderschönen Blumengärten Hirschstettens liegt auch unser heutiger Geheimtipp auf **gut 87 m² (plus ca. 14 m² Loggia) Kagrner Lebensqualität**. Hier freut sich eine **äußerst gepflegte 4-Zimmer-Wohnung inklusive gediegener und ruhiger Loggia** auf Donaustadtverliebte. Verfügbar **ab März 2024!***

Genau genommen liegt diese Wohnung in der **Markomannenstraße 15**. Das ist dort, wo der **Rennbahnweg** kreuzt und die Markomannenstraße in einen nicht mehr öffentlich befahrbaren Bereich führt. Unsere heutige Wohnung befindet sich in einem Neubau im **5. Liftstock** und ist **südöstlich** mit Blick auf saftige Baumkronen ausgerichtet.

Der knapp **13 m² große Vorraum** bietet Ankommenden genügend Platz zum gemütlichen Entledigen der Schuhe, der Mäntel sowie der Einkaufstaschen. Besonders praktisch, denn vis-à-vis der Eingangstür liegt das **separate WC**.

Linkerhand gelangt man auch schon ins Highlight dieser gepflegten Bleibe: ins **26,10 m² große und freundlich helle Wohnzimmer**. Wie in den anderen Zimmern auch, sorgt hier ein feines **Parkett in Fischgrät-Optik** für ein angenehmes und wohliges Wohngefühl. Aber nicht nur das, denn von hieraus kommt man auch auf die knapp **14 m² große und überaus gemütliche Loggia**. Ein Platzlerl, auf dem man nicht nur die Morgen- und Vormittagssonne genießen kann, sondern auch den herrlichen Schatten bei der Nachmittagsjause, die direkt durchs **Küchenfenster nach draußen** gereicht werden kann.

Apropos Küche: Die **gut 8 m² große Küche** ist hell verfliest und bietet genügend Möglichkeiten, den kulinarischen Ansprüchen aller hier Lebenden und Besuchenden gerecht zu werden. Die **geräumige Zubereitungsfläche** dieser gepflegten **Vollholzeinbauküche** ist hell und umrahmt bzw. bedeckt u.a. **Markengeräte** wie einen Backofen von AEG, eine Kühl-und-Gefrier-Kombi oder eine Spülmaschine von Miele. Außerdem gibt es hier noch Platz für eine gemütliche Eckbank.

Angrenzend und vom Vorraum aus getrennt begehbar liegen die **drei zusätzlichen Zimmer** – eines auf **knapp 8,5 m² mit Fenster zur Loggia**, ein zweites auf **gut 10,5 m²** und ein drittes auf geräumigen **14,3 m² mit Blick in den Süden**. Jedes der drei Zimmer bietet genügend Platz für Familien oder Pärchen mit dem Wunsch, jeweils ein eigenes Arbeits- oder Hobbyzimmer zu realisieren. Außerdem gibt es am Ende des Flurs noch einen **kleinen Verstaum**.

Das **gut 3 m² große, geschmackvoll verflieste und ausgestatte Badezimmer** verfügt über

eine **geräumige Duschkabine**, einem **großen Spiegel** sowie einem **praktischen Handtuchtrockner**.

Geheizt wird die Wohnung mittels **Zentralheizung** (monatliches Akonto Heizung und Warmwasser 162,03 €).

Gut zu wissen, dass diese Einheit auch über ein geräumiges **Kellerabteil** verfügt.

Falls Sie eine Finanzierung benötigen, unterstützen wir Sie gern dabei Top-Konditionen zu bekommen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen dieses äußerst gediegene und gepflegte 4-Zimmer-Zuhause sehr gerne bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <675m

Klinik <2.625m

Krankenhaus <3.850m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <225m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.050m

Geldautomat <1.050m

Post <675m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <725m

Straßenbahn <825m

Bahnhof <725m

Autobahnanschluss <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap